

# דרך המלך בדרך למימוש מוצלח של פרויקט תמ"א

החלטתם להתחיל תהליך של תמ"א 38, אלו השלבים הראשונים בתהליך שיוכלו לתת לכם כלים לפני שאתם פונים ליזמים.

לעיתים רבות נגלה שהנסח אינו משקף את גודל הדירה בפועל, שכן המרפסות הישנות סופחו לדירה, וכך יכול להיות שבנסח מופיע גודל הדירה 60 מ"ר, אולם שנמדוד את הדירה בפועל נגלה ששטח הדירה הוא 75 מ"ר. לכן, כאשר אתם מקבלים הצעה מיזם, יש לשים לב שההצעה תתייחס לא למה שכתוב בנסח אלא למדידה שתבצע.

לעיתים קרובות מתברר שבעל הדירה הרחיב את דירתו ולא עידכן בטאבו ולא נמצא זאת גם בתשריט הבית המשותף, לכן במידה והוא מבקש לקבל תוספת על מה שקיים הוא יצטרך להביא אישור והיתר על תוספת הבניה שבנה.

לגבי ההרחבה, יצטרכו הדיירים להחליט האם לאשר לו את התוספת שבנה ולאפשר לו תוספת נוספת שמציע היזם או לטעון שההרחבה שהרחיב היא מהרכוש המשותף של כלל הדיירים ולכן לא מגיעה לו תוספת.

## שלב 2 - בירור זכויות הבניין בעירייה.

לאחר שהוצאתם נסח טאבו עליכם לברר בעירייה מהם הזכויות של הבניין. לקבל מידע תכנוני על הבניין, לראות את היתר הבניין, להבין כמה קומות ניתן יהיה לבנות.

לפי חוק התמ"א על מנת שתכנון בזכויות של התמ"א - הבניין חייב להבנות לפני 1980. בניינים שנבנו לאחר מכן עדיין לא אישרו להם זכויות בניה. (אמור לצאת בקרוב חוק בעניין זה).

היום, כמעט בכל רשות מקומית, ישנו עובד שמתמחה מטעם הרשות לומר לדיירים מהם הזכויות שלו על המגרש ומה העירייה תאפשר במסגרת תמ"א 38.

הבעיה נעוצה בעובדה שעיריית ברמת גן ובגבעתיים, רשות התכנון עוד לא יודעים בוודאות כמה לאפשר לכל בניין.

הבעייתיות זו נובעת מסעיף 23 לחוק התמ"א שמחייב מצד אחד להקנות לכל בניין עוד שתיים וחצי קומות, אולם משאיר את שיקול הדעת לכל עירייה, להקטין או להרחיב זכויות אלו.

## שלב 3 - זימון הדיירים לאסיפה

לאחר שהבנתם מה שווי הזכויות שניתנו לכם ואתם יודעים מי בעלי הדירות, השלב המתבקש הבא הוא לזמן את הדיירים לאסיפה. בהזמנה חשוב לציין שהמטרה היא קידום פרויקט תמ"א 38 ובחירת נציגות.

בתום האסיפה יש לבחור נציגות של 2-3 בעלי דירות שיובילו את התהליך מול אנשי המקצוע מטעמכם. לצורך כך יש להחתים את הדיירים על טופס «פרוטוקול בעלי דירות».

כעת, לאחר שהדיירים חתמו על הסכמתם לפרויקט תמ"א 38 ועל מינוי הנציגות, ניתן להתחיל לחפש יזם מתאים. רצוי להיעזר בצוות מיומן ומקצועי שמכיר את היזמים ומכיר את העבודה מול הדיירים ויכול לקדם את התהליך ביעילות.

כל האמור לעיל אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי פרטני ומלא ו/או

יעוץ עסקי פרטני ומלא

הכותבת היא עורכת דין מתמחה בתמ"א 38 ופינוי בינוי

[www.ravit-law.co.il](http://www.ravit-law.co.il)

[ravit@rs-tama.co.il](mailto:ravit@rs-tama.co.il)



כאשר מגיעה אלי פניה מנציג של בניין, אלו הבדיקות שחייבים לערוך - לפני פניה ליזם וזאת על מנת לדעת מה מגיע לכם.

השלב הראשון הוא לבדוק בנסח הטאבו המרוכז את הנתונים הבאים:

## שלב 1- מוציאים נסח טאבו

ניתן להוציא מהאינטרנט, נסח מרוכז (שיכלול את כל רשימת הבעלים של החלקה) לפי גוש וחלקה של הנכס.

באמצעות נסח הטאבו ניתן לראות את הפרטים הבאים:

## שטח המגרש

נתון זה לעיתים קובע האם בעלי הדירות יכולים לבצע פרויקט חיזוק, תמא 38 הריסה ובניה או פינוי בינוי.

כך לדוגמא, אם ישנם 20 בעלי דירות על שטח של פחות מדונם- ככל הנראה לא תהיה כדאיות כלכלית להריסה ובניה- אלא חיזוק בלבד.

אלא אם כן, המתחם מיועד לפינוי בינוי ביחד עם עוד מתחמים והעירייה תאשר לבנות על השטח מגדל אחד גבוה.

## הנסח גם מראה כמה ומי בעלי הדירות בבניין

לעיתים קרובות מגיעים אלי נציגי בניין שבטוחים שהם יכולים להתקשר עם יזם. הנסח מגלה שיש עוד כמה בניינים - למעשה הם חלקה אחת ולא ניתן לפצל אותם מהבניינים הסמוכים. כלומר הם למעשה כמה כניסות של אותו בית משותף.

זאת ועוד, לעיתים נדמה שישנם רק שבעה דיירים ולאחר בדיקה בנסח מוצאים שקיים עוד בעל דירה בעל מחסן, אך אינו מתגורר בבניין וגם את ההסכמה שלו צריך ולכן חשוב לדעת מיהם כל בעלי הזכויות.

ישנם מקרים שהנסח לא מעודכן ואחד מבעלי הדירה נפטר וישנם יורשים שחלקם אינו מתגורר בארץ - יש צורך באיתורם שכן הם הפכו להיות חלק מבעלי הדירה בנכס ובלעדיהם לא יהיה ניתן להתקדם.

מהנסח ניתן לראות אם למי מהבעלים ישנם חובות או עיקולים. יובהר כי לא ניתן להתקדם בפרויקט מול יזם, כאשר בעל הנכס לא ניקה את החובות שלו או נמצא בהליכי עיקול ו/או פשיטת רגל.

לעיתים נמצא גם הערה שבעל הנכס אינו כשיר לחתום ויש לו אפוטרופוס, לכן מראש יש לפנות לאפוטרופוס ולהגיש בקשה לבית המשפט ואין צורך בהסכמת הבעלים עצמו.

## הצמדות

באמצעות הנסח נוכל לדעת למי מבעלי הדירות יש חלקים מוצמדים (גגות או חניות, מחסנים וכדו). בדיקה זו תהיה טובה מול אותם בעלי דירה שדורשים לקבל דירת גן כי לטענתם הם נמצאים בקרקע.

אם נמצא בנסח טאבו שאין להם הצמדה לגינה - דרישתם תהיה בלתי חוקית.

כך גם לגבי בעלי דירות שמתגוררים בקומות הגבוהות ולטענתם אמורים לקבל דירות גג- אם בנסח אין הצמדה לגג- אין להם זכות חוקית לבקש שתהיה להם הצמדה בדירה החדשה.

גודל הדירה